

Relatório Gerencial

RBR Y11

Patria Crédito Estruturado

Julho 2026

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos em: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, (iii) ações ou cotas de SPEs, (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos, (v) cotas de FIPs e FIAs, (vi) cotas de outros FII's, (vii) CRI's e cotas de FIDCs, (viii) letras hipotecárias, (ix) letras de crédito Imobiliário e (x) letras imobiliárias garantidas.

Para mais informações, [clique aqui](#) e acesse o Regulamento do Fundo

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Início das Atividades

Abril 2018

Código de Negociação

RBRY11

CNPJ

30.166.700/0001-11

Cotas Emitidas

12.769.512

Prazo

Indeterminado

Gestor

Patria Gestão de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM

Taxa de Administração Total

1,30% a.a.

Taxa de Performance*

20% dos rendimentos que superarem IPCA + IMA-B 5

Público Alvo

Investidores em geral

Tipo Anbima

Papel Híbrido Gestão Ativa, Multicategoria

[Clique aqui para acessar nossas políticas](#)



[Cadastre-se no mailing](#)



[Fale com o time de Relações com Investidores de RE](#)

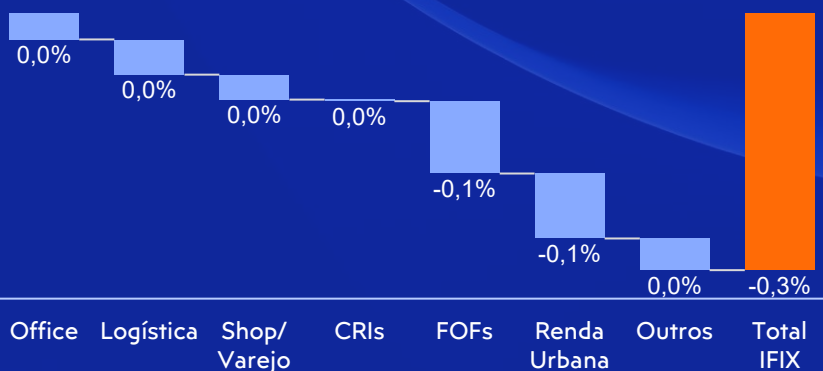


realestate.patria.com

Performance Setorial do IFIX*

	Nº de Fundos	Valor de Mercado (R\$ MM)*	P/VP*	Variação Mês
IFIX	106	153.952	0,90	-0,3%
IFIX - Office	15	15.260	0,75	-0,3%
IFIX - Logística	13	32.173	0,90	-0,2%
IFIX - Shopping	9	19.515	0,88	-0,3%
IFIX - CRIs	38	53.994	0,96	-0,0%
IFIX - FOFs	20	16.054	0,86	-0,8%
IFIX - Renda Urbana	4	11.548	0,94	-0,9%
IFIX - Outros	7	5.408	0,79	-1,0%

Performance Setorial Ponderada do IFIX*



PANORAMA DE JULHO/26:

Em julho, os **fundos imobiliários recuaram pelo terceiro mês consecutivo**. O IFIX **caiu 0,31%, acumulando alta de 1,1% no ano**. Entre os principais fatores que pressionaram os ativos de risco em Julho, destacam-se o conflito no oriente médio e o aumento de volatilidade provocada pela agenda política local.

No cenário externo, a **retomada das hostilidades** devolveu prêmio de risco ao petróleo, que voltou a ser negociado em torno de US\$ 84/barril. Na direção oposta, a segunda reunião do Federal Reserve sob o comando de Kevin Warsh surpreendeu parte do mercado ao **manter a taxa básica estável**, provocando reprecificação da curva de juros americana.

No Brasil, o **Copom cortou a Selic em 25 bps na reunião de julho**, acumulando 100 bps de flexibilização no ciclo. O comitê destacou a desancoragem das expectativas e manteve na mesa tanto um novo corte quanto uma pausa na próxima reunião. As expectativas para 2026 apuradas pelo Relatório Focus seguem em 5,03%, acima do teto da meta de 4,5%, e o IPCA acumulado em 12 meses atingiu 4,64%

As quedas foram generalizadas entre os setores em um movimento amplo de reprecificação, mais ligado à taxa de desconto do que a fundamentos setoriais. Entre os fundos de tijolo, Logística (-0,2%), Shoppings (-0,3%) e Office (-0,3%) contribuíram com aproximadamente -0,1% cada, enquanto Renda Urbana (-0,9%) e "Outros" (-1,0%) apresentaram as maiores quedas em retorno. Entre os fundos de papel, CRIs (-0,0%) e FoFs (-0,8%) tiveram contribuição marginal. O IFIX encerrou o mês negociado a 0,90x o valor patrimonial, desconto adicional em relação ao mês anterior, com volume médio diário acima de R\$ 332 milhões. Dada a proximidade das eleições, a trajetória da política fiscal e a contínua desancoragem da inflação passam a ser os principais riscos de curto prazo.

Resumo RBRY11

PATRIA

Patrimônio Líquido*	R\$ 1.289,5 milhões	R\$ 100,99/cota	0,84x P/VP¹
Valor de Mercado*	R\$ 1.081,7 milhões	R\$ 84,71/cota	

	% PL	Yield Nominal	Curva Pré Ref.	Yield (CDI +)	Prazo Médio (Anos)	Spread
CRI + Op. Estruturadas	90,9%	17,5%	13,9%	3,1%	1,7	3,3%
FII	3,5%	17,1%	14,2%	2,5%	3,6	2,8%
Carteira de ativos	94,5%	17,5%	0,0%	3,1%	1,8	3,3%
Caixa	5,5%	11,0%	-	-	-	-
Compromissada	-	-	-	-	-	-
Portfólio	100,0%	17,1%	-	-	-	-



Volume Médio Diário
Negociado no Mês

R\$ 3,9 milhões



Rendimento
por Cota

R\$ 1,00



Reserva
Acumulada

R\$ 0,47/cota



Número de
Cotistas

77.662

Tabela de Sensibilidade¹

Preço mercado	Yield portfolio (CDI +)	Yield (-) custos (CDI +)
92,21	3,4%	2,1%
89,71	3,5%	2,2%
87,21	3,6%	2,3%
84,71	3,7%	2,4%
82,21	3,8%	2,5%
79,71	3,9%	2,6%
77,21	4,1%	2,8%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera a carteira de CRI, FII e caixa.

Destacamos abaixo as principais atualizações do Fundo no mês:

RESULTADO & RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS:

- Em julho, o Fundo apresentou um **resultado distribuível de R\$ 1,08/cota**, impactado negativamente pela venda de FII detalhada abaixo. Seguindo a política de linearizar os rendimentos, em 18 de agosto, o Fundo **distribuiu R\$ 1,00/cota**, e desta forma, **a reserva de lucro aumentou para R\$ 0,47/cota em jul/26**. Ressaltamos que este será **o guidance de distribuição do Fundo (R\$ 1,00/cota) até o fim do ano¹**.

RESUMO DA CARTEIRA:

- Encerramos o mês com **94,5% do patrimônio líquido alocado**, sendo 90,9% em CRI e Operações Estruturadas com uma **rentabilidade média ponderada de 17,5% a.a.** (CDI+ 3,1% a.a.), prazo médio de 1,7 anos e spread médio de 3,3% a.a..
- A carteira conta com 51 CRI e 1 Operação Estruturada, sendo 85% da carteira indexada ao CDI (CDI+ 4,0% a.a.), 14,8% ao IPCA (IPCA+ 6,2% a.a.), e 0,2% ao IGP-M (IGP-M+ 10,5% a.a.). Além disso, o Fundo tem uma alocação estratégica em fundos imobiliários, [clique aqui](#) para saber mais.

MOVIMENTAÇÕES DA CARTEIRA:

- Durante o mês, aumentamos a nossa exposição em **R\$ 960 mil no CRI Dall** (CDI + 4,5% a.a.), **R\$ 3,5 mi no CRI Pulverizado MK CDI** (CDI + 4,5% a.a.), **R\$ 4,4 mi no CRI Pernambuco My Beach** (CDI + 5,0%) e **R\$ 5,0 mi no CRI MOS Jardins e Pinheiros II** (CDI + 5,45% a.a.).
- Em linha com a estratégia do Fundo de reduzir a exposição detida em FII, reduzimos a alocação nos **FII XPCI** (R\$ 77 mil) e **RBRR11** (R\$ 14,5 mi) e encerramos a posição detida nos FII PCIP11 e PSEC11, gerando um prejuízo total de R\$ 0,16/cota.

COMPROMISSADAS:

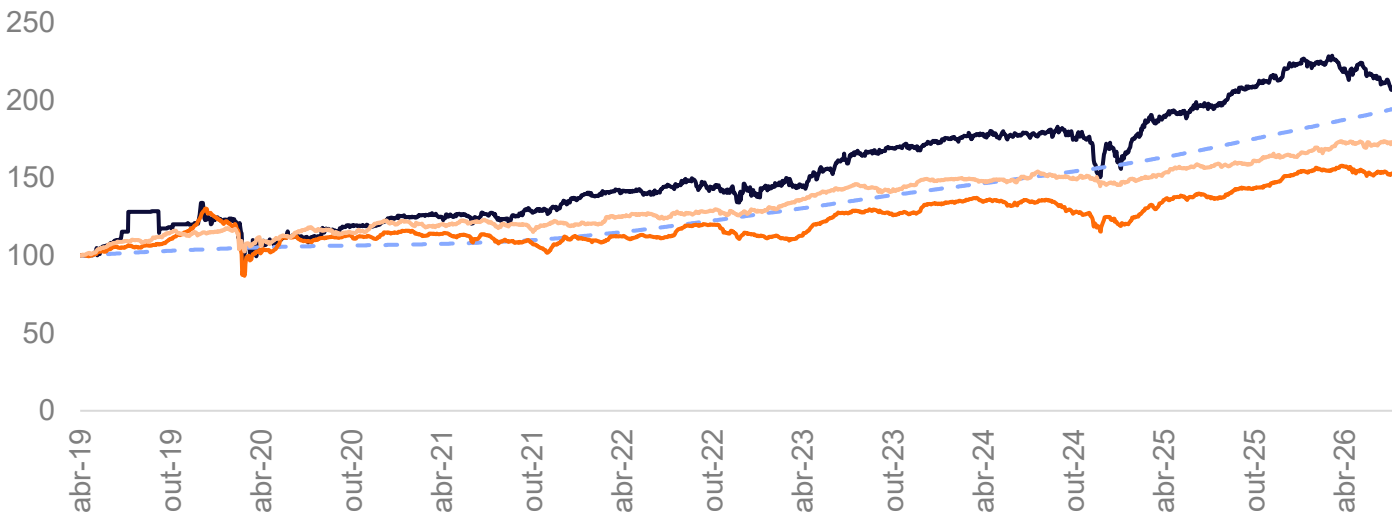
- Zeradas no mês anterior, não existe nenhuma operação compromissada reversa no Fundo, reforçando o comprometimento com a tese de redução de alavancagem e melhora do carregamento da carteira.

WATCHLIST:

- Neste mês, não foram adicionados novos CRI no Watchlist. Vale ressaltar que os CRI do Watchlist podem, eventualmente, sofrer remarcação a critério do administrador. Para mais informações, [clique aqui](#).

Performance

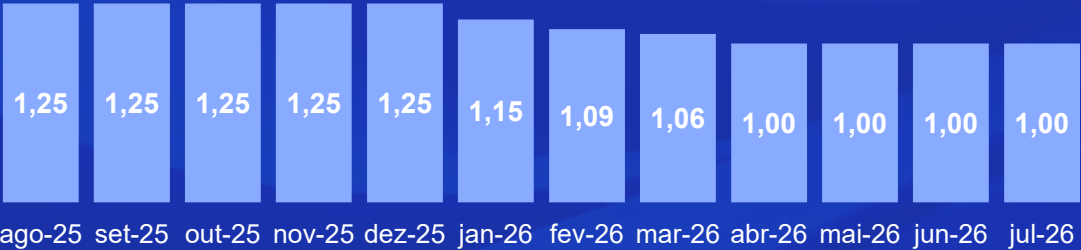
PATRIA



Ativo	Mês	2026	Desde o início (Acumulado)	Desde o início (a.a.)
RBRY111 ¹	-4,3%	-6,1%	106,6%	10,6%
IFIX	-0,3%	1,1%	52,9%	6,1%
CDI Bruto	1,2%	8,2%	94,1%	9,7%
IMA-B	1,0%	5,1%	73,1%	7,9%

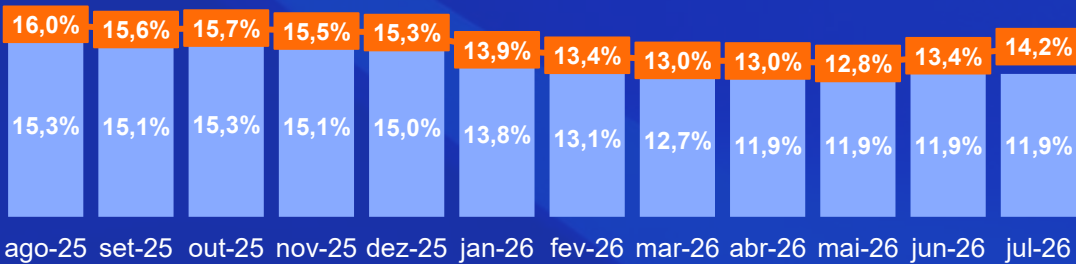
Distribuições por Cota

Média 12M | R\$ 1,13
Guidance 2S | R\$ 1,00



Dividend Yield

Dividend Yield anualizado (sobre a cota patrimonial)
Dividend Yield anualizado (sobre a cota de fechamento)



*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Valor da cota ajustada por rendimento, considera também reinvestimentos. Fonte: Economatica.

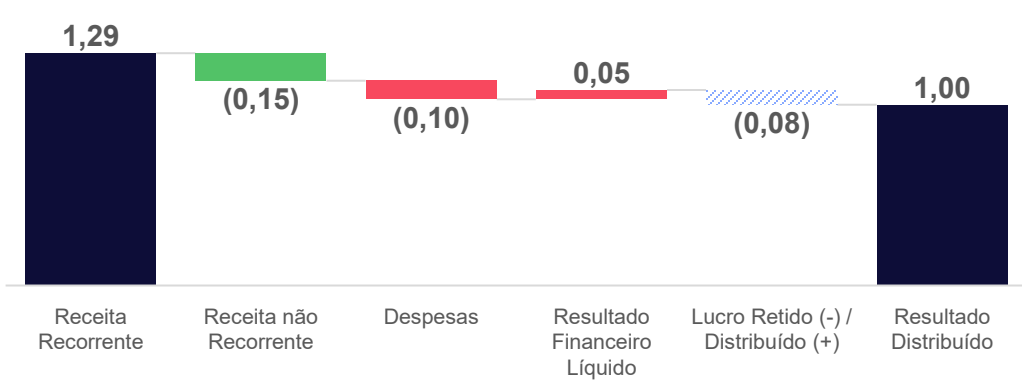
Resultado

Demonstração de Resultado (R\$)

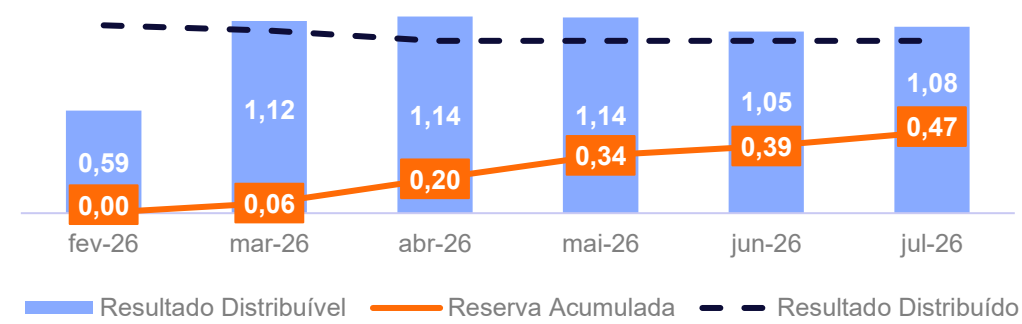
	JUL-26	R\$/COTA	ACUM. 2026
Juros e Correção Monetária¹	15.094.425	1,18	86.043.314
MTM – CRI*	5.785.024	0,45	30.960.182
Resultado com FII	1.322.535	0,10	5.576.121
MTM – FII*	(512.072)	(0,04)	(8.777.529)
Receita Extraordinária	(1.950.447)	(0,15)	1.922.256
Receitas - Total	19.739.464	1,55	115.724.343
Despesas - Total	(1.308.158)	(0,10)	(14.867.820)
Resultado Financeiro Líquido	655.898	0,05	(478.515)
Ajuste para Distribuição – MTM*	(5.272.952)	(0,41)	(22.182.653)
Resultado Distribuível	13.814.252	1,08	78.195.355
Resultado Distribuído	12.769.512	1,00	93.217.438

Para acessar a Planilha de Fundamentos do Fundo incluindo a DRE detalhada, [clique aqui](#)

Resultado do Fundo por Cota (R\$)



Movimentação da Reserva Acumulada

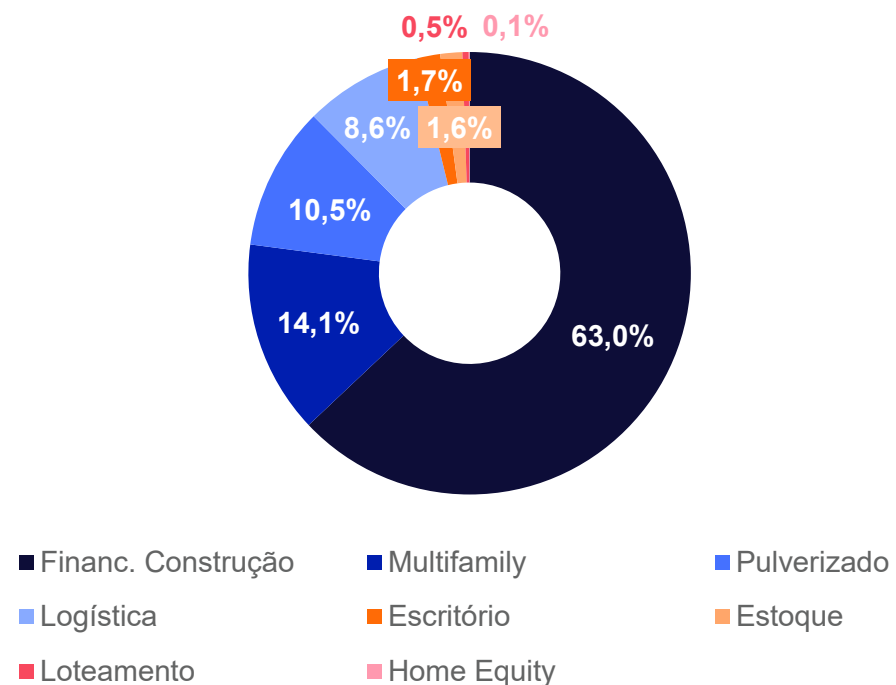


*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹Considera CRI e Operações Estruturada

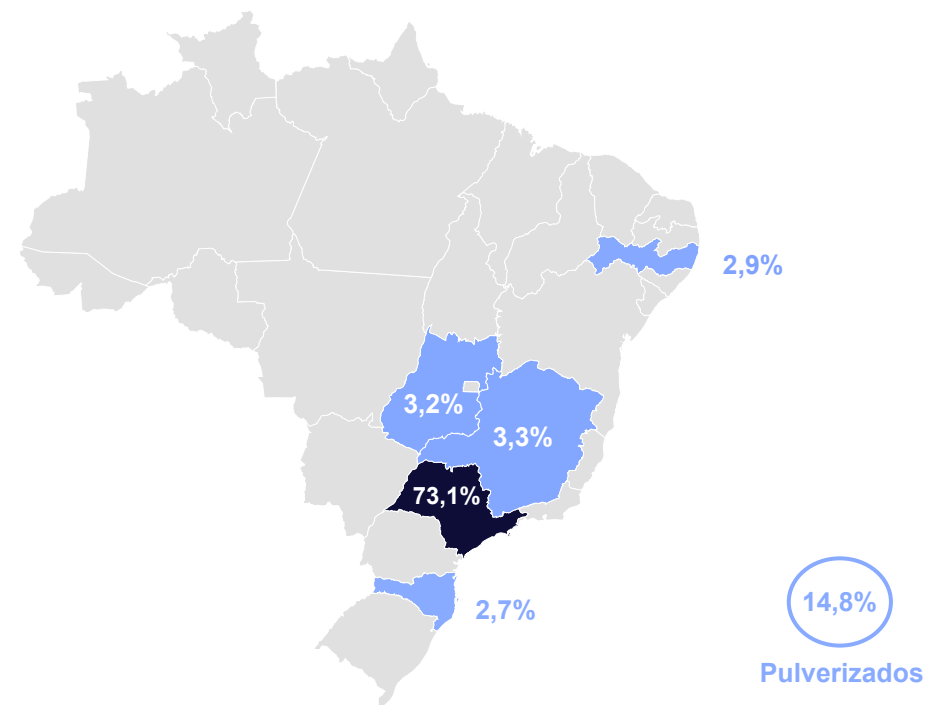
Carteira de Ativos¹ (1/2)

PATRIA

Ativos Imobiliários



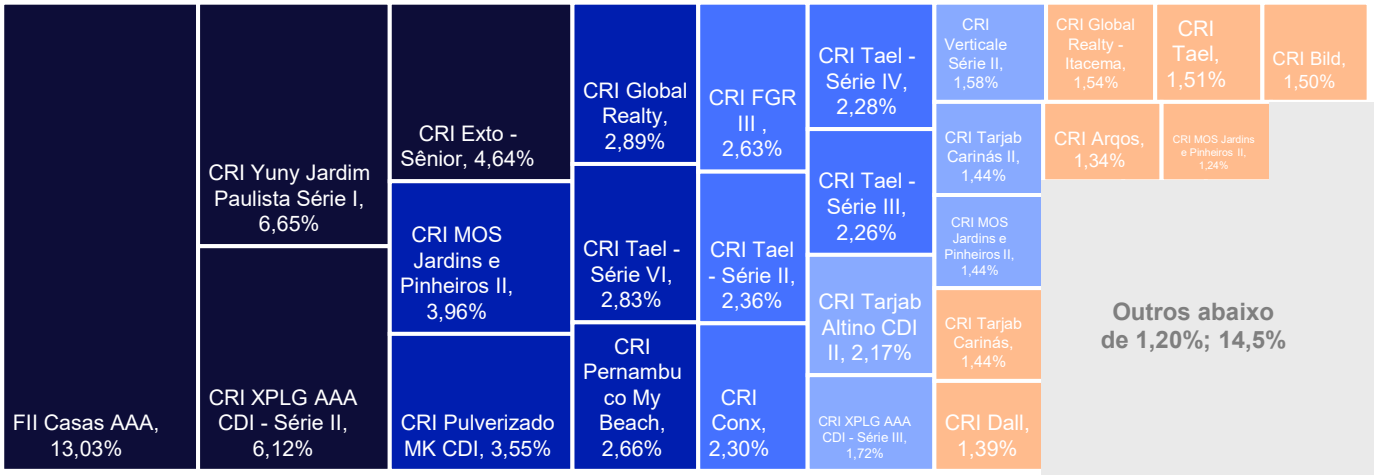
Distribuição Geográfica



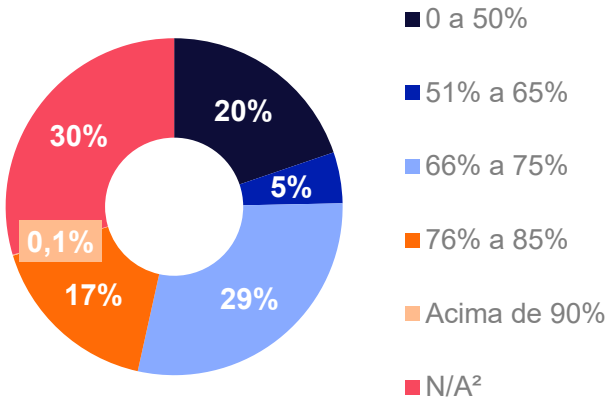
Portfólio com 51 CRI e 1 Operação Estruturada, diversificado em 8 segmentos, sendo as maiores exposições aos segmentos Financiamento a Construção (63%) e Multifamily (14%). Boa diversificação regional, com maior exposição a SP (73% da carteira de CRI).

Carteira de Ativos¹ (2/2)

Distribuição por CRI (% do PL)

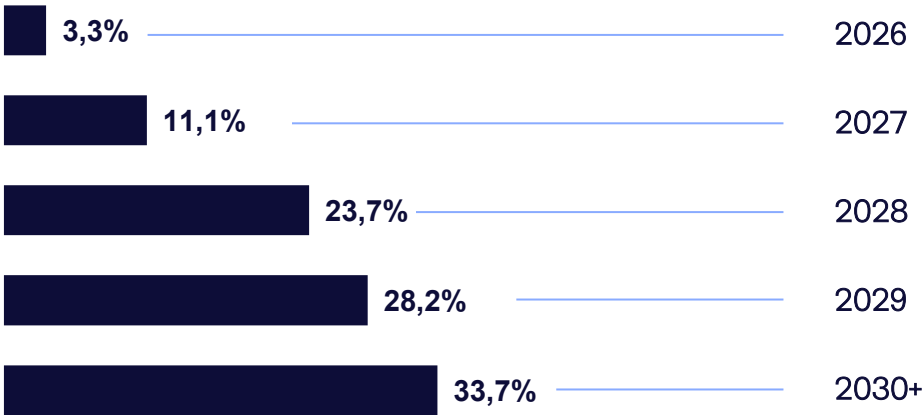


Distribuição por LTV

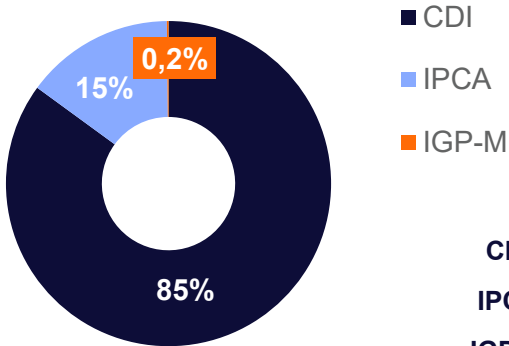


LTV Médio Ponderado de 62%

Distribuição por Vencimento



Alocação por Indexador



	Taxa MTM a.a.	Taxa Aquisição a.a.	Prazo Médio (Anos)
CDI	4,0%	4,1%	2,0
IPCA	6,2%	6,1%	1,6
IGP-M	10,5%	6,8%	3,3

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). ¹% sobre o total de CRI e Operações Estruturadas; ²Operações pulverizadas e/ou em revisão pelo time de gestão.

Detalhamento de Ativos (1/3)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
1	FII Casas AAA	168,1	13,0%	Financ. Construção	SP	N/A	FII Casas AAA	IPCA	6,0%	6,0%	6,0%	1,60	mar-28	n/a	n/a
2	CRI Yuny Jardim Paulista Série I	85,7	6,6%	Financ. Construção	SP	Opea	24F1532998	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	2,85	jun-30	80,0%	AFI, CFR, AVS, FR
3	CRI XPLG AAA CDI - Série II	79,0	6,1%	Logística	Pulverizado	Opea	25K3754062	CDI	1,7%	1,7%	1,4%	3,16	nov-30	32,0%	AFI, CFR, FR
4	CRI Extó - Sênior	59,8	4,6%	Financ. Construção	SP	Opea	25K3782901	CDI	2,2%	2,2%	2,2%	1,57	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
5	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	51,1	4,0%	Financ. Construção	SP	Opea	22L2786958	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,57	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
6	CRI Pulverizado MK CDI	45,8	3,6%	Pulverizado	Pulverizado	Leverage	24J4816258	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,45	mai-50	47,5%	AFI, CFR, AVS, FR
7	CRI Global Realty	37,2	2,9%	Financ. Construção	SP	Riza	24K2407994	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	2,47	nov-29	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
8	CRI Tael - Série VI	36,5	2,8%	Multifamily	SP	Opea	24D3680474	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	2,02	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
9	CRI Pernambuco My Beach	34,3	2,7%	Financ. Construção	PE	Habitasec	24J4849357	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	1,84	out-28	83,3%	AFI, CFR, AVS, FR
10	CRI FGR III	33,9	2,6%	Pulverizado	GO	Opea	25H2065524	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,36	ago-29	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
11	CRI Tael - Série II	30,5	2,4%	Multifamily	SP	Opea	22H2625804	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,28	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
12	CRI Conx	29,6	2,3%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3160353	CDI	4,8%	6,1%	4,8%	1,48	abr-28	59,3%	AFI, CFR, AVS, FR
13	CRI Tael - Série IV	29,3	2,3%	Multifamily	SP	Opea	24D3680472	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,23	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
14	CRI Tael - Série III	29,1	2,3%	Multifamily	SP	Opea	22H2625803	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	2,08	abr-31	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
15	CRI Tarjab Altino CDI II	27,9	2,2%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	4,9%	1,50	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
16	CRI XPLG AAA CDI - Série III	22,2	1,7%	Logística	Pulverizado	Opea	25K3754075	CDI	1,3%	1,3%	1,3%	4,05	nov-32	32,0%	AFI, CFR, FR
17	CRI Verticale Série II	20,3	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,34	dez-26	Em revisão	AFI, CFR, FR
18	CRI Global Realty - Itacema	19,9	1,5%	Financ. Construção	SP	Riza	23L1728156	CDI	4,8%	4,8%	4,8%	1,98	jan-29	30,0%	AFI, CFR, AVS, FR
19	CRI Tael	19,5	1,5%	Multifamily	SP	Opea	22G1401749	CDI	3,3%	4,0%	3,3%	1,27	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). *Operação Estruturada.

Detalhamento de Ativos (2/3)

PATRIA

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
20	CRI Bild	19,3	1,5%	Escritório	MG	Leverage	25C5803455	CDI	3,0%	3,0%	3,0%	2,75	mar-30	70,0%	AFI, CFR, AVS, FR
21	CRI Tarjab Carinás II	18,6	1,4%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,08	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
22	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	18,6	1,4%	Financ. Construção	SP	Opea	22L1575688	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,84	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI Tarjab Carinás	18,5	1,4%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,14	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
24	CRI Dall	18,0	1,4%	Financ. Construção	SC	Opea	26F3253367	CDI	4,5%	4,5%	4,5%	3,25	jun-31	25,0%	AFI, AFQ, CFR, AVS, FR
25	CRI Arqos	17,3	1,3%	Financ. Construção	SP	Opea	23L1349378	CDI	7,5%	7,5%	7,8%	0,29	nov-26	28,5%	AFI, CFR, AVS, FR
26	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	16,0	1,2%	Financ. Construção	SP	Opea	25J5662859	CDI	5,0%	5,0%	5,4%	0,83	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
27	CRI Tarjab Altino CDI	14,2	1,1%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	5,2%	1,50	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
28	CRI RKM	14,1	1,1%	Estoque	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,11	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
29	CRI HM Maxi Campinas	14,1	1,1%	Financ. Construção	SP	Opea	24C1796102	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,62	mar-27	65,1%	AFI, CFR, FR
30	CRI One Perdizes	14,1	1,1%	Financ. Construção	SP	Opea	24E1752053	CDI	5,5%	5,5%	5,6%	0,75	mai-27	26,5%	AFI, CFR, AVS, FR
31	CRI Setin Joaquim II	14,0	1,1%	Financ. Construção	SP	Vert	25B3323728	CDI	4,4%	4,5%	4,5%	2,65	fev-30	72,0%	AFI, CFR, AVS, FR
32	CRI Alphaville Carteira	13,8	1,1%	Pulverizado	Pulverizado	Canal	25C6061108	CDI	4,5%	4,5%	4,7%	2,11	mar-29	58,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
33	CRI Embraed - Alaia	13,7	1,1%	Financ. Construção	SC	Canal	25H2108710	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	2,87	jul-30	26,1%	AFQ, CFR, AVS, FR
34	CRI Makasi II	12,1	0,9%	Pulverizado	SP	Leverage	25B2974559	CDI	4,0%	4,0%	4,0%	5,53	fev-32	70,0%	AFQ, CFR, AVS, FR
35	CRI Tael - Série V	11,2	0,9%	Multifamily	SP	Opea	24D3680473	CDI	4,8%	4,8%	2,8%	1,29	set-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
36	CRI Yuny Jardim Paulista Série III	10,8	0,8%	Financ. Construção	SP	Opea	24F2830801	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	2,85	jun-30	80,0%	AFI, CFR, FR
37	CRI Tael - Série VII	9,5	0,7%	Multifamily	SP	Opea	26B2617501	CDI	3,8%	3,8%	3,8%	1,24	ago-29	74,2%	AFI, CFR, AVS, FR
38	CRI Carteira MRV III (Série II)	7,0	0,5%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	22L1198360	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,23	dez-27	n/a	CFR, FR

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Detalhamento de Ativos (3/3)

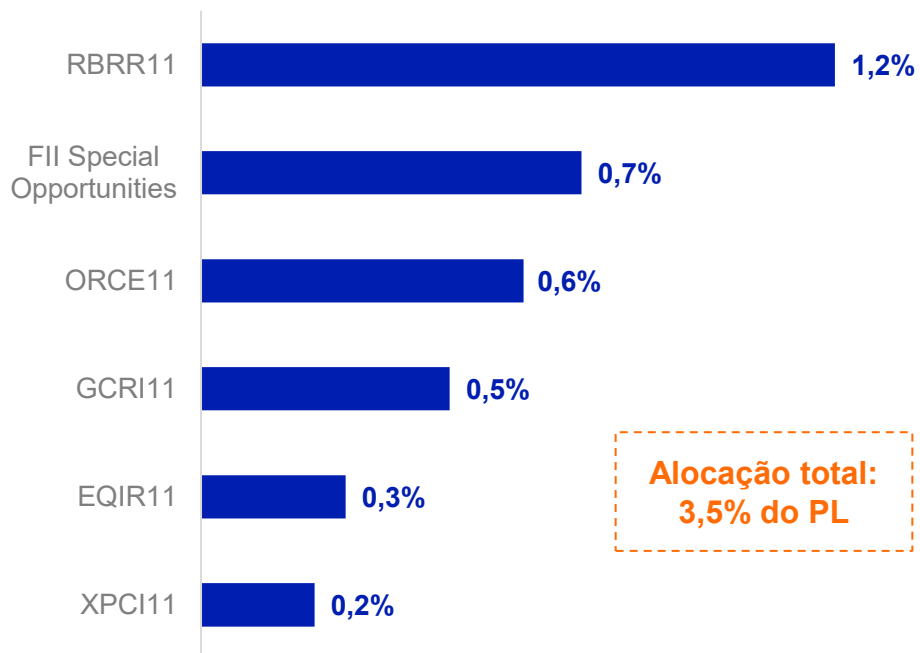
#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
39	CRI Exto - Subordinada	6,8	0,5%	Financ. Construção	SP	Opea	25K3782902	CDI	3,2%	3,2%	3,4%	1,55	nov-29	77,0%	AFI, CFR, AVS, FR
40	CRI Carteira MRV III (Série I)	5,7	0,4%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	22L1198359	CDI	3,0%	4,0%	3,0%	1,23	dez-27	n/a	CFR, FR
41	CRI Landsol	5,4	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,67	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR
42	CRI RKM - Subordinada	4,7	0,4%	Estoque	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	2,09	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
43	CRI Verticale	3,8	0,3%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,08	dez-28	Em revisão	AFI, CFR, FR
44	CRI FGR III Sub	3,8	0,3%	Pulverizado	GO	Opea	25H2085333	CDI	2,5%	3,3%	3,3%	1,36	ago-29	n/a	AFQ, CFR, AVS, FR
45	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	3,0	0,2%	Financ. Construção	SP	Opea	25J5662856	CDI	5,0%	5,0%	5,0%	0,82	jun-27	65,8%	AFI, CFR, AVS, FR
46	CRI Tourmalet Mezanino II	1,1	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	21H1011071	IGP-M	6,0%	6,0%	10,9%	1,16	jul-53	100,0%	AFI, CFR, FR
47	CRI Tarjab Lauto	0,9	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,24	out-26	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
48	CRI Tourmalet Mezanino I	0,9	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	21H1029266	IGP-M	7,8%	7,8%	10,0%	5,95	jul-53	42,5%	AFI, CFR, FR
49	CRI Baroneza e Jardim Europa	0,7	0,1%	Home Equity	SP	Canal	25C2992007	CDI	3,7%	3,7%	3,7%	1,52	mar-30	70,8%	AFI, AVS, FR
50	CRI Mauá 2	0,6	0,0%	Pulverizado	Pulverizado	Opea	21C0776201	IPCA	6,8%	6,8%	9,4%	3,23	dez-36	15,1%	AFI, CFR, FR
51	CRI Brookfield JK CDI	0,5	0,0%	Escritório	SP	Opea	22L1086421	CDI	2,2%	2,2%	1,6%	1,25	dez-27	30,0%	AFI, CFR, FR
52	CRI Tourmalet Sub	0,0	0,0%	Financ. Construção	Pulverizado	Opea	21H1029284	IPCA	0,0%	0,0%	1,1%	9,19	jul-53	24,0%	AFI, CFR, FR

Total1.172,890,9%

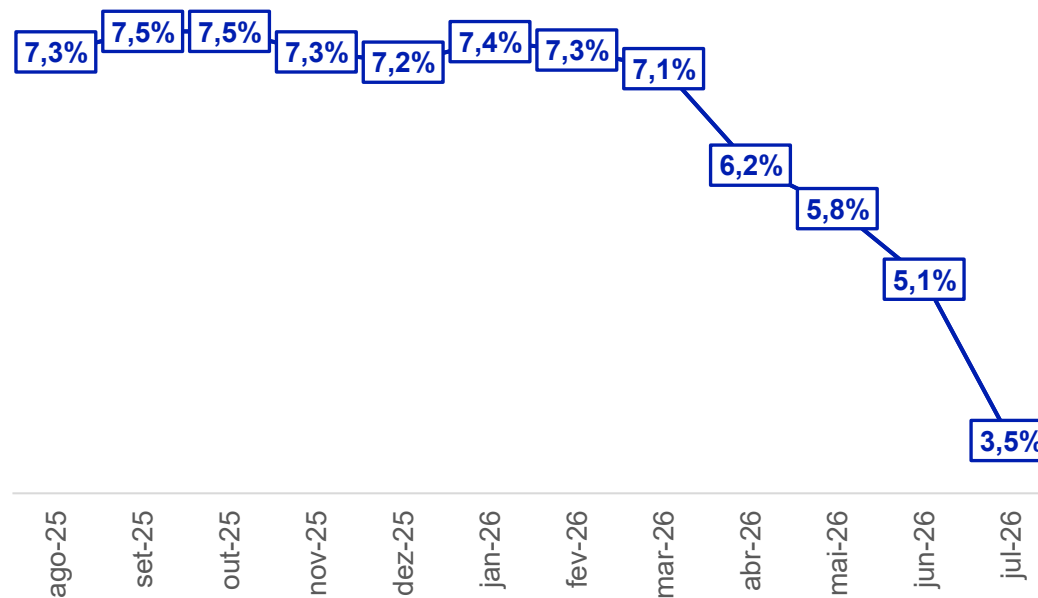
*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

O Fundo carrega uma alocação estratégica em fundos imobiliários, composta por 6 FIIs, que representavam, no fechamento do mês, 3,5% do patrimônio líquido.

Carteira FII – Alocação (% do PL)



Alocação em FII (% do PL)



FII Casas AAA

Operação originalmente estruturada como crédito para financiamento a obra de 6 empreendimentos residenciais horizontais de alto padrão em bairros nobres em São Paulo/SP, desenvolvido pela incorporadora Seed, com um total de 56 unidades e mais de R\$ 400 milhões de VGV. A operação foi emitida com alienação fiduciária dos terrenos, alienação das quotas das SPEs dos projetos, cessão fiduciária dos recebíveis e avais da holding e dos sócios. No segundo semestre de 2024, o devedor começou a apresentar sinais de deterioração de crédito, e a operação foi reestruturada, resultando na substituição integral do incorporador, de forma a assegurar a entrega dos empreendimentos e melhorar a governança dos projetos.

Em relação aos 6 projetos originais, a situação atual apresenta 1 projeto entregue, 4 projetos em reta final de obras e conclusão de habite-se e 1 projeto com conclusão programada para o segundo semestre de 2026. O time de gestão acompanha de perto o andamento das obras, a evolução das vendas e os recebíveis das unidades vendidas, e os dados de evolução de obras e vendas dos projetos seguem individualizados abaixo. Até o momento, não é esperada perda de capital aportado (principal).

Projeto	Percentual de Vendas	Percentual de Obra
Kansas	73%	99%
Piassanguaba	71%	97%
Dona Elisa	25%	89%
Teviot	50%	100%
LaPlace	76%	92%
Itaverá	47%	58%

CRI Verticale

Resumo: Os CRI Verticale e Verticale Série II são operações de crédito para financiamento à obra de projeto de incorporação residencial, localizado em Caieiras/SP, desenvolvido pela incorporadora Verticale. O projeto de incorporação foi lançado em agosto de 2023 e conta com 25 unidades de 160 metros quadrados cada. A Verticale possui mais de 10 anos de atuação no mercado imobiliário, com vasta experiência na incorporação de empreendimentos na região metropolitana de São Paulo/SP. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de imóvel, alienação fiduciária das quotas da SPE, cessão fiduciária de recebíveis e aval dos sócios. A operação ainda conta com uma série corporativa com garantias em terrenos na região de Francisco Morato/SP, sendo certo que as garantias das duas séries são compartilhadas. O time de gestão tem monitorado de perto o andamento da obra, que conta ainda com validação de pagamentos e monitoramento por empresa externa independente. Adicionalmente, como estratégia de gestão, o valor dos imóveis em garantia será reavaliado por empresa independente.

CRI RKM

Resumo: Os CRI RKM (séries Sr. e Subordinada) são operações de crédito de unidades em estoque de empreendimento residencial recém entregue, com Habite-se emitido, em Nova Lima/MG, da RKM, construtora e incorporadora com foco no desenvolvimento de alto padrão e mais de 30 anos de operação na região metropolitana de Belo Horizonte/MG. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária de quotas da SPE que detém o empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios e fundo de reserva. A empresa tem enfrentado situação bastante restrita de liquidez, de modo que os pagamentos mensais, a título de juros e amortização, são cobertos diretamente pelos recebíveis oriundos das vendas das unidades em estoque. Dessa forma, o foco do time de gestão tem sido em conseguir estabelecer um ritmo de vendas acelerado, estabelecendo métricas de performance de vendas.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
17	CRI Verticale Série II	20,3	1,6%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409752	CDI	5,0%	5,8%	5,1%	0,34	dez-26	Em revisão	AFI, CFR, FR
43	CRI Verticale	3,8	0,3%	Financ. Construção	SP	Opea	23L2409740	CDI	7,8%	5,8%	7,9%	1,08	dez-28	Em revisão	AFI, CFR, FR
28	CRI RKM	14,1	1,1%	Estoque	MG	Canal	25D1975275	CDI	5,0%	5,0%	5,2%	2,11	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
42	CRI RKM - Subordinada	4,7	0,4%	Estoque	MG	Canal	25D1979066	CDI	6,0%	6,0%	6,2%	2,09	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

CRI Tarjab Altino

Resumo: O CRI Tarjab Altino é uma operação de crédito com a incorporadora Tarjab para financiamento à aquisição de terreno e obra de projeto de incorporação residencial localizado na Vila Mariana, em São Paulo/SP, que se encontra em fase inicial de obras. A operação tem como garantias alienação fiduciária do empreendimento alvo, alienação fiduciária de cotas da SPE detentora do empreendimento alvo, aval da holding e dos principais sócios e fundo de reserva, além de alienação fiduciária de apartamentos em São Paulo/SP como garantias adicionais. Entretanto, a empresa está em um momento de situação restritiva de liquidez, e o custo final de obra ficou acima do orçamento inicial, apresentando certo nível de exposição de caixa, além de impactos nos indicadores do empreendimento e da operação em si. Dessa forma, o time de gestão tem monitorado de perto não só a evolução do cronograma físico-financeiro das obras, como também a saúde financeira da companhia, de forma a minimizar impactos negativos na operação.

CRI Tarjab Carinás

Resumo: O CRI Tarjab Carinás é uma operação de crédito para desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão no bairro de Moema, em São Paulo/SP, pela incorporadora Tarjab. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das cotas da SPE que detém o projeto, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, aval da holding e dos sócios e fundo de reservas. A empresa está em um momento de situação restritiva de liquidez, mas tem concentrado esforços na redução de seu endividamento, com foco na aceleração das vendas e na diminuição de seus custos operacionais, além de diversificação do setor de atuação, assumindo obras de incorporação de empresas terceiras. As obras no empreendimento ainda não foram iniciadas, em fase de pagamento de outorga. Isso posto, o time de gestão tem monitorado de perto a saúde financeira da companhia, de forma a minimizar impactos negativos na operação.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
15	CRI Tarjab Altino CDI II	27,9	2,2%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057217	CDI	4,9%	4,9%	4,9%	1,50	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
21	CRI Tarjab Carinás II	18,6	1,4%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3605700	CDI	6,0%	6,0%	6,0%	2,08	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
23	CRI Tarjab Carinás	18,5	1,4%	Financ. Construção	SP	Vert	25C3606646	CDI	3,5%	3,5%	3,5%	2,14	mar-29	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR
27	CRI Tarjab Altino CDI	14,2	1,1%	Financ. Construção	SP	Opea	24D3057166	CDI	5,2%	5,7%	5,2%	1,50	abr-28	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

CRI Landsol

Resumo: O CRI Landsol é uma operação de antecipação de recebíveis e estoque ligados a oito loteamentos no interior do estado de São Paulo/SP, sendo seis projetos performados e dois em fase de entrega de obra. A emissão é lastreada em uma debênture emitida pela loteadora Cemara, companhia que atua majoritariamente no interior do estado de São Paulo. A operação foi estruturada de modo a contar com as seguintes garantias: alienação fiduciária de quotas, cessão fiduciária de futuros recebíveis e fundos de reserva e despesas, além de critérios mínimos relacionados à estrutura de governança e de organização societária, o que não foi cumprido em sua integralidade. Adicionalmente, no portfolio de obras da companhia, há outras seis obras lançadas e inacabadas, culminando em risco de indenização além do próprio risco reputacional relacionado à companhia e aos empreendimentos. Dessa forma, optou-se por seguir com a reestruturação da operação, em conjunto com outros CRIs da companhia, de modo a alienar o controle acionário dos projetos após anuência dos sócios a parceiro desenvolvedor com histórico de atuação e entrega em operações em estresse.

CRI Tarjab Lauto

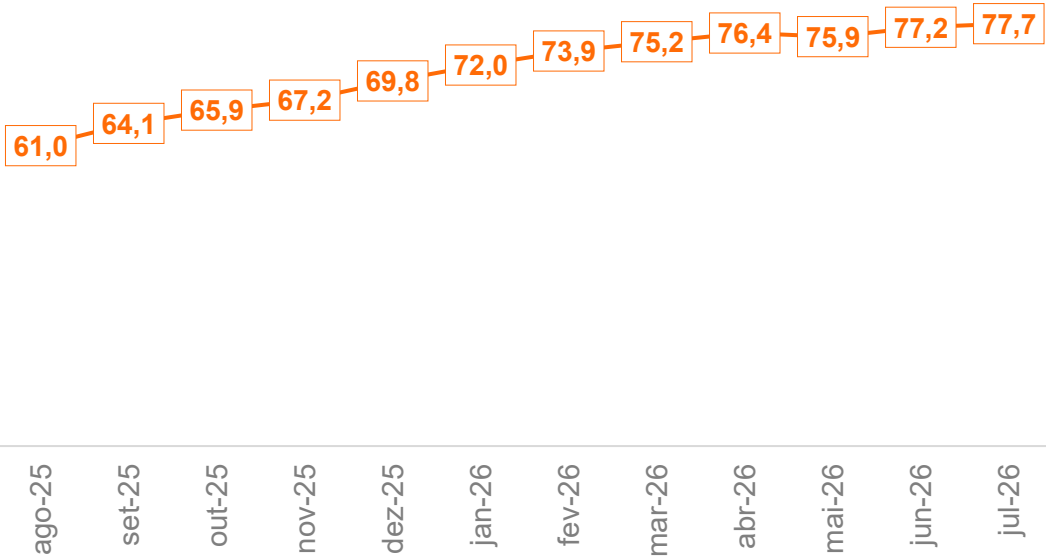
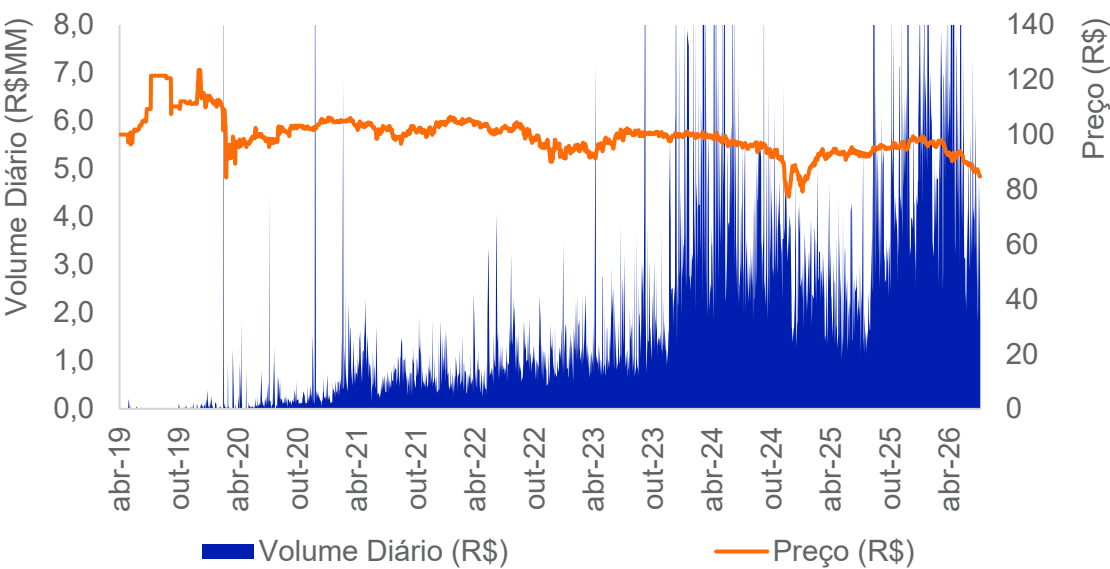
Resumo: O CRI Tarjab Lauto é uma operação de crédito para financiamento à obra e antecipação de resultado para incorporação de projeto residencial localizado no bairro da Vila Mariana, em São Paulo/SP, desenvolvido pela incorporadora Tarjab, especializada em empreendimentos de médio porte na região. A operação foi estruturada com as seguintes garantias: alienação fiduciária do terreno, alienação fiduciária de quotas da SPE, cessão fiduciária dos direitos creditórios, aval da Holding e Sócios e fundos de reserva e despesas. A obra está concluída, e o estoque, 100% vendido. Também não há valores a receber desse projeto. Em relação ao saldo devedor remanescente na operação, de R\$ 2,6 milhões, o time de gestão tem engajado em tratativas com a companhia visando alternativas a sua quitação, não sendo descartado, entretanto, o risco de não recebimento do valor integral.

#	Ativo	Montante MTM (R\$ mm)	%/PL	Segmento	UF	Emissor	Código B3	Indexador	Taxa de Emissão (a.a.)	Taxa de Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Prazo Médio	Vencimento	LTV	Garantias*
41	CRI Landsol	5,4	0,4%	Loteamento	SP	Opea	22H1582777	IPCA	9,8%	9,5%	11,7%	2,67	ago-32	Em revisão	AFQ, CFR, FR
47	CRI Tarjab Lauto	0,9	0,1%	Financ. Construção	SP	Opea	23K1697617	CDI	5,5%	5,0%	5,6%	0,24	out-26	Em revisão	AFI, CFR, AVS, FR

* Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)).

Liquidez

Número de Cotistas (em milhares)



	JUL-26	2026	12 Meses
ADTV (R\$ milhões)	3,9	5,3	4,9
Giro	4,1%	31,9%	50,0%

*Termos e definições no glossário ([clique aqui](#)). Fonte: Economatica.

Deliberações das Assembleias do Mês

Conclusão da Assembleia	Ativo	Código B3	# de Matérias	Voto Proferido	Resultado
15-jul-26	CRI Landsol	22H1582777	4	Aprovar	Todas Aprovadas
16-jul-26	CRI Tael	22G1401749 22H2625803 22H2625804 24D3680472 24D3680473 24D3680474 26B2617501	3	Aprovar	Todas Aprovadas
22-jul-26	CRI Tarjab Altino	24D3057166 24D3057217	1	Aprovar	Todas Aprovadas
22-jul-26	CRI Baroneza e Jardim Europa	25C2992007	3	Aprovar	Todas Aprovadas
22-jul-26	CRI MOS Jardins e Pinheiros II	22L2786958 25J5662856 25J5662859 22L1575688	3	Aprovar	Todas Aprovadas
24-jul-26	CRI Pernambuco My Beach	24J4849357	3	Aprovar	Todas Aprovadas
29-jul-26	CRI Verticale	23L2409740 23L2409752	2	Aprovar	Todas Aprovadas

PATRIA

Anexos

Real Estate

somos o **PATRIA**

Gestora líder em Investimentos alternativos, com atuação global em 4 continentes.

+ de **37 anos**
de atuação em alternativos

+ de **R\$ 322 BI** sob gestão

Uma das **maiores gestoras** de investimentos alternativos da América Latina

Real Estate



Maior gestora independente de FIs do Brasil



R\$ 37 bilhões sob gestão



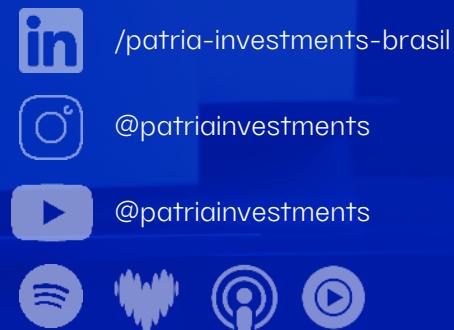
+30 FIs listados na B3,
3 FIs negociados em ambiente CETIP,
além de fundos exclusivos

➡ Acesse para mais informações:
patria.com
realestate.patria.com



realestate.patria.com

- siga o -
#Patria
NasRedes



Este material foi preparado pelo Patria Investimentos ("Patria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pelo Patria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. O Patria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pelo Patria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que o Patria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. O Patria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância do Patria. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES.